000610/2011

Comodoro Rivadavia, de marzo de 2012.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P. E. J. y D. M. E. c/Z., R. L. su grupo Familiar y/o quienes se encuentren ocupando el inmueble s/DESALOJO", Expte. Nro. 610/2011,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N°1, Secretaría N°1 (Expte. Nro. 797/2011).-

Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta alzada, por haber interpuesto la parte demandada a fs. 82, recurso de apelación contra la decisión del a-quo de fs. 79 vta. que rechaza la reconvención deducida a fs. 55/63.-

I.- Que se agravia la recurrente a fs. 86/91, en cuanto entiende que lo resuelto por el magistrado de grado no resulta una derivación razonada del derecho vigente, por cuanto el rechazo por inadmisible de la reconvención por ella deducida, no se ajusta a los principios que gobiernan la materia.-

Afirma que existe preclusión sobre la admisibilidad de la reconvención. En efecto, afirma que el magistrado a quo ante la presentación de la reconvención, corrió traslado de la misma a la contraparte, aceptando, de esta forma su admisibilidad. A fin de fundar, cita jurisprudencia referida al principio de preclusión procesal.-

Como segundo agravio, afirma que la reconvención es admisible en el juicio de desalojo. Funda tal afirmación en la inexistencia de una norma que lo impida y en la circunstancia de que tanto el desalojo como la consignación tramitan por el mismo

proceso. Finalmente, sostiene que no existe perjuicio al trámite del desalojo, por cuanto tanto éste, cuando es consecuencia de la falta de pago de alquileres, como la consignación de los cánones locativos, derivan de una misma relación jurídica, siendo conexas sus pretensiones.-

Efectúa reserva del caso federal.-

A fs. 93 y vta. la parte actora contesta los agravios vertidos, afirmando que la apelación es improcedente por cuanto la parte no ha cumplido con la demostración del perjuicio que le causa la providencia dictada por el a quo, quedando su presentación como un mero disenso. Solicita a esta alzada la confirmación de la resolución recurrida.-

II.- Efectuando una breve reseña de las actuaciones, podemos afirmar que los actores inician juicio de desalojo por falta de pago de los meses de febrero, marzo y abril de 2011, previa intimación al pago de dichos cánones locativos. El demandado contesta demanda, peticionando el rechazo por las razones y documentación que acompaña y reconviene por el pago de los meses requeridos y consigna los meses posteriores.-

Corrido el traslado, el actor contesta, niega, rechaza la prueba, solicitando se resuelva.-

En consecuencia, el Sr. Juez rechaza la reconvención, lo que es motivo de agravio.-

Luego de justificar sus dichos con doctrina, señala que tanto el desalojo como la consignación tramitan por el mismo tipo de proceso y alude al art. 323 C.P.C.C.Ch.. Indica que conforme el art.491 C.P.C.C.Ch. la reconvención es admitida conforme el art.369. Cita jurisprudencia.-

En principio entiende esta Sala que corrido el traslado de la reconvención, el Sr. Juez debió resolver en un mismo pronunciamiento las pretensiones deducidas en la demanda y reconvención. En este sentido se ha registrado en la Revista de Derecho Procesal, pág.116, quien remite a Fenochietto, que "Respecto de la sustanciación, existirá un proceso único, vale decir, una sola apertura a prueba, un solo alegato y una única sentencia". Código Procesal, Civil y Comercial de la Nación. Pág 435, ed. 2001.-

Integrada la contienda con demanda y reconvención, desde el emplazamiento de ésta última, actor y reconvinente quedan atados a un solo proceso unitario que se desarrollará a lo largo de una única línea de actos no alterados con el plural contenido de la relación jurídica procesal, y sin posibilidad de dislocar la comunidad de plazos, trámites y etapas propias de la instancia.(Morello, Tomo IV-B- pág 573).-

No obstante lo que sería suficiente para admitir el agravio, no concordamos con la decisión adoptada por el sentenciante.-

En efecto, el art.691 de la ley XIII n° 5 establece que la acción de desalojo se sustanciará por el procedimiento establecido en este código para el juicio sumario, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.-

El procedimiento no impide que se pueda interponer la reconvención, la que está prevista para el proceso sumario (art.491, ley XIII n° 5), aunque no se encuentre regulada expresamente, de allí que se introduzca por vía de interpretación y restrictiva, a fin de garantizar el orden y la celeridad procesal (doc. art. 34, inc. 5°, ap. "e", ley XIII N° 5).-

Si bien es cierto y se comparte la jurisprudencia invocada, con relación a la interpretación restrictiva que se debe tener a fin de su admisión, no sólo por la limitación probatoria sino que la tramitación traba el normal desenvolvimiento del proceso, no es menos cierto que para la procedencia de la reconvención se requiere además una relación de pretensiones. ”Las pretensiones tienen que ser o bien conexas, es decir interdependientes o fundarse en el mismo título” (v.gr. Desalojo y Consignación Falcón, pág.408 “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”).-

Asimismo dada la íntima conexidad que existe entre el juicio de desalojo por falta de pago y la consignación de alquileres las que se sustancian ambos por el mismo trámite, resulta conveniente la tramitación conjunta a fin de que mediante una única sentencia decidan todas las cuestiones derivadas de la misma relación jurídica. Morello-Sosa-Berizonce “Cód. Proc., en lo Civ. y Com. de la Pcia. de Bs. As.” T.VII-B, pág.115 e en glosa al artículo 676.-

Por su parte la Dra Areán en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Tomo 7 pág. 368, enseña que no debe perderse de vista que la mayor parte de los juicios de desalojo que tramitan en el país lo hacen mediante el proceso sumario, en el que es admisible la reconvención siempre que las pretensiones deducidas deriven de la misma relación jurídica o fueren conexas con la invocada en la demanda. Y agrega que dicho nexo de interdependencia es de estricta observancia como medio de impedir el ensanchamiento de la materia litigiosa con la consiguiente dilación en el trámite de la causa.-

En autos, peticionado el desalojo por falta de pago y reconvenido mediante consignación de alquileres, la misma es procedente, ambas tramitan por las normas del juicio sumario y no generan diferencia de competencia, por lo que no se desvirtuaría el fin para el que se instrumentó la especial vía judicial.-

La autora en obra citada en último término, acerca jurisprudencia al respecto "Si bien se ha flexibilizado la postura en cuanto a admitir la reconvención en el juicio de desalojo, siendo viable aquella, por ejemplo, cuando se fundare en pago por consignación y desalojo, versa sobre la causa de falta de pago, aunque agrega y se comparte que es lo cierto que la autonomía conceptual y especificidad de las normas que regulan el proceso", justifican no admitir por regla la reconvención.-

Sin perjuicio de lo que entendemos resulta procedente, en el trámite de la causa se tendrá presente lo que disponen los artículos 491, 691 y siguientes para la tramitación del juicio.-

Atento que doctrina y jurisprudencia no son unánimes, las costas se impondrán por su orden; regulándose los honorarios a los letrados intervinientes conforme la ley arancelaria, a cuyos efectos se tendrá en cuenta, a fin de determinar los porcentuales previstos por el art. 13 de la mencionada norma, el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada.-

III.- Advirtiéndose que en los poderes obrantes a fs.47 y a fs.84, como así también en el Contrato de Locación glosado a fs.4, el apellido del

demandado figura como S. y en la carátula de los presentes Z., por Secretaría procédase a recaratular la causa correctamente.-

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E :

1°).-Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada vencida a fs. 82, revocando lo resuelto por el a-quo a fs. 79 y vta..-

2°).- Costas de la Alzada por su orden. Por sus trabajos en la Alzada, regúlanse los honorarios profesionales de los Dres. N. G. A. y M. A. M., conjuntamente, en el Veinticinco por ciento (25%) y los de los Dres. M. de la P. F. A. y F. F. A. en el Treinta por ciento (30%). Ambos porcentuales a calcularse sobre los honorarios que se regulen en el principal en la instancia de grado.-

3°).- Por Secretaría procédase a recaratular la causa correctamente.-

4°).- Regístrese, notifíquese, devuélvase.-

REGISTRADA BAJO EL NRO. DEL AÑO 2012

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS